



## CONTRATO DE ALUGUEL Nº 021/2025

### CONTRATO DE ALUGUEL DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE DOMINGOS MARTINS E A PAROQUIA EVANGÉLICA DE CONFISSÃO LUTERANA DE DOMINGOS MARTINS.

O **MUNICÍPIO DE DOMINGOS MARTINS - ES**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº 27.150.556/0001-10, por seu órgão administrativo a Prefeitura Municipal, com sede na rua Bernardino Monteiro, nº 22, Centro, Domingos Martins - ES, representado pelo Exmº Sr. Prefeito, **Eduardo José Ramos**, por meio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO**, representada pelo Secretário Municipal **Sr. André Luiz Serafini Vargas**, daqui por diante denominado **LOCATÁRIO**, e a **PAROQUIA EVANGÉLICA DE CONFISSÃO LUTERANA DE DOMINGOS MARTINS**, inscrita no CNPJ nº 27.547.868/0001-62, neste ato representada pelo **Sr. Evair Heancio**, daqui por diante denominada **LOCADOR**, ajustam o presente instrumento, nos termos do Artigo 74, Inc. V da Lei Federal nº 14.133/2021 – Termo de Inexigibilidade de Licitação Nº 087/2025, **Processo Administrativo nº 14423/2025**, Cidades.TCEES: 2025.023E0700001.10.0087, que se regerá pelas cláusulas seguintes:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – Do Objeto e Da Finalidade

1.1 - Locação de imóvel, situado no 2º Pavimento do Pavilhão da Igreja Evangélica de Confissão Luterana, situada na Praça Dr. Arthur Gerhardt nº 61, Centro, Domingos Martins – ES, CEP 29.260-000, funcionamento adequado da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, conforme condições e exigências estabelecidas no Termo de Referência e neste instrumento.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – Do Prazo

2.1 - O prazo de vigência da presente locação será por 04 (quatro) anos, tendo como marco inicial o dia **02 de janeiro de 2026** e seu término no dia **31 de dezembro de 2029**, podendo ser renovado por conveniência das partes, mediante pacto expresso.

2.2 - Os preços serão fixos e irredutíveis no prazo de 12 (doze) meses, contados da data de apresentação dos orçamentos na pesquisa de preços para a contratação.

2.3 - Os preços contratados poderão sofrer reajuste após o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da contratação, aplicando-se o índice do IPCA.

2.4 - Caso o índice estabelecido para o reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação em vigor.



2.5 - Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial para o reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

2.6 - Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de 12 (doze) meses, será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

2.7 - Os reajustes deverão ser precedidos de solicitação da contratada, logo após a conclusão do período aquisitivo.

2.8 - Caso a contratada não solicite tempestivamente o reajuste e prorrogue a contratação sem pleiteá-lo, ocorrerá a preclusão lógica do direito ao mesmo.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – Do Valor e Do Pagamento**

3.1 - O valor global do presente contrato de aluguel é de **R\$ 252.960,00 (duzentos e cinquenta e dois mil novecentos e sessenta reais)** e para doze meses o valor é **63.240,00 (sessenta e três mil e duzentos e quarenta reais)**, a serem pagos, em 12 parcelas mensais e iguais de **R\$ 5.270,00 (cinco mil duzentos e setenta reais)**, até o décimo quinto dia útil do mês subsequente ao vencido.

### **CLÁUSULA QUARTA – Obrigações do Locatário**

4.1 - Fiscalizar o perfeito cumprimento do objeto e das cláusulas do Termo de Referência e do instrumento contratual.

4.2 Comunicar a contratada por escrito, sobre as possíveis irregularidades observadas na prestação dos serviços ou quando for constatado algum outro tipo de irregularidade, para a imediata adoção das providências a fim de sanar os problemas eventualmente ocorridos.

4.3 Dirimir, por intermédio do fiscal da contratação, as dúvidas que surgirem no curso da prestação dos serviços.

4.4 Arcar com despesas do fornecimento de água e energia elétrica.

### **CLÁUSULA QUINTA – Obrigações do Locador**

5.1. - Zelar pelo perfeito cumprimento do objeto e das demais cláusulas deste Termo.

5.2 Comunicar a Locatária, por escrito, quaisquer anormalidades que ponham em risco o êxito e o cumprimento do instrumento contratual, propondo ações corretivas necessárias.

### **CLÁUSULA SEXTA – Do Estado Do Imóvel**

6.1 - O LOCATÁRIO, neste ato, declara haver recebido o imóvel em perfeito estado de conservação, higiene, limpeza, segurança e utilização, bem como todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento, comprometendo-se ao término do contrato, restituí-lo nas mesmas condições.



#### **CLÁUSULA SÉTIMA – Das Benfeitorias**

7.1 - Fica vedado ao LOCATÁRIO, a implementação de qualquer obra ou reparos que impliquem em alterações, modificações acréscimos e/ou reduções ao imóvel, sem a expressa e prévia comunicação e autorização do LOCADOR. E aquelas, porventura autorizadas, incorporar-se-ão ao patrimônio do LOCADOR, sem qualquer direito à indenização das mesmas ou retenção por benfeitorias, salvo se de outra forma ficar convencionado.

7.2 - Toda e qualquer despesa que tenha origem na exigência dos órgãos públicos, referentes à adaptação do espaço físico às necessidades de acomodação do órgão especificado na cláusula segunda do presente instrumento, serão da inteira responsabilidade do LOCATÁRIO.

7.3 - Fica o LOCADOR, mediante comunicação prévia de no mínimo 30 (trinta) dias, autorizado a examinar e vistoriar o imóvel ora locado.

#### **CLÁUSULA OITAVA – Do Direito De Preferência**

8.1 - Em caso de venda ou transferência do imóvel, o LOCADOR compromete-se a comunicar, por escrito, ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, das propostas recebidas, a fim de que exerça o seu direito de preferência à compra do imóvel, ficando em qualquer caso garantido o prazo de duração do presente contrato.

#### **CLÁUSULA NONA – Da Rescisão Contratual**

9.1 - Com base no interesse público, devidamente justificado, princípio que rege os contratos administrativos, o LOCATÁRIO poderá denunciar o presente instrumento em qualquer época de sua vigência, mediante comunicação prévia com 30 (trinta) dias, sem qualquer ônus adicional, além do efetivamente devido em razão do uso.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – Da Fiscalização**

10.1 – As condições para a prestação do serviço deverão ser executadas fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

10.2 A execução do serviço do contrato será acompanhada e fiscalizada pela servidora identificada a seguir, da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, de forma a fazer cumprir rigorosamente as condições expressas neste Termo de Referência. Gestor: André Luiz Serafini Vargas – Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano Fiscal: Mariana Alves Bringe, Matrícula: 019617, telefone: 027 93618-2254. E-mail: [planejamento@domingosmartins.es.gov.br](mailto:planejamento@domingosmartins.es.gov.br)



#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Do Inadimplemento**

11.1 - Fica estipulada a multa contratual correspondente ao valor de 03 (três) alugueis, em caso de descumprimento das obrigações ora assumidas por qualquer das partes, ressalvada a hipótese de rescisão na forma da cláusula oitava deste instrumento.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Da Dotação Orçamentária**

12.1 - As despesas constantes do fornecimento desta locação correrão por conta da dotação constante no Orçamento da Prefeitura Municipal de Domingos Martins, para o exercício de 2026.

12.1.1 - Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - Dotação: 050001.0412200092.011-33903900000 – Fonte: 150000009999 – Ficha: 76 .

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Do Foro**

13.1 - Fica eleito o Foro da Comarca de Domingos Martins, Estado do Espírito Santo, para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes do presente instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Das Disposições Gerais**

14.1 - E, por estarem justos e contratados, foi lavrado o presente Contrato, que, após lido e achado conforme, vai assinado pelas.

Domingos Martins – ES, 29 de dezembro de 2025.

**EDUARDO JOSÉ RAMOS**

Prefeito  
Locatário

**ANDRÉ LUIZ SERAFINI VARGAS**

Secretário Municipal de Planejamento e  
Desenvolvimento Urbano  
Locatário

**PAROQUIA EVANGÉLICA DE CONFISSÃO LUTERANA DE  
DOMINGOS MARTINS**

Evair Heancio  
Locador